

Dirección General de Registros  
Edificio del Notariado - 18 de julio 1736  
tel 2402 5542 - C.P. 11200  
www.dgr.gub.uy

**ACTA N° 428.** En la ciudad de Montevideo, el quince de setiembre de dos mil diecisiete, se constituye la Comisión Asesora Registral prevista en el artículo 7° de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997. Asisten, por la Asesoría Técnica Registral, el Esc. Carlos Ma. Milano, por la Asesoría Letrada, la Dra. Esc. Beatriz Gargallo y por la Auditoría Registral el Esc. Pablo Pérez. Fueron convocados además, de acuerdo a la temática a considerar, el Esc. Daniel Cersósimo y la Dra. Esc. Mónica Gilardoni. -----

Ingresan a sala el Esc. Daniel Cersósimo y la Dra. Esc. Mónica Gilardoni. -----

**N° 34/2017. Contencioso registral Margarita Duaso. Exp. 2017-11-0018-0121.** La Escribana Margarita Duaso promueve Contencioso Registral contra la calificación registral del documento inscripto provisoriamente en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado con el número 6235 de fecha 6 de junio de 2017. El citado documento corresponde al testimonio de protocolización expedido por la impugnante, de una promesa de compraventa por la cual María Ethel y José Eduardo Borges Guadagna, María Cecilia Borges Etcheverry y José Eduardo, Juan Pablo y Luis Francisco Borges Duhart prometieron enajenar a "SOLTEKO S.A." un tercio indiviso de una fracción de campo ubicada en la tercera sección catastral de Maldonado, zona rural, empadronada con el número 1254. Dicho documento fue observado por el Registro al entenderse aplicable la Resolución de la Dirección General de Registros N° 85/2016, al tratarse de promesa otorgada por presuntos herederos del titular registral cuando existe declaratoria de herederos y no se halla inscripto el Certificado de Resultancias de Autos respectivo. La impugnante no comparte la calificación efectuada por los siguientes fundamentos: a) En el certificado notarial de la promesa, surge la aclaración de que los promitente vendedores son herederos y cesionarios de derechos hereditarios de tres sucesiones finalizadas, en las que hay declaratoria de herederos, pero no se incluyó en la relación de bienes la cuota parte indivisa prometida en venta del inmueble. b) A su vez, de la cláusula quinta de dicho contrato surge que la parte promitente vendedora se obliga especialmente –en el plazo de 180 días– a realizar la ampliación de bienes incluyendo dicha cuota parte. c) Considera que la condición exigida por el Registro es de cumplimiento imposible, pues no se puede inscribir el Certificado de Resultancias de Autos porque no contiene el inmueble objeto del negocio y tampoco se puede inscribir la promesa de compraventa por el Certificado de Resultancias de Autos no está inscripto, estando en un círculo perverso que ocasiona severos perjuicios a la parte promitente compradora al no nacer el derecho real previsto en la Ley 8733 con la inscripción

en el Registro. d) Considera que la excepción al tracto sucesivo consagrada en el artículo 57 de la Ley 16871 –que el disponente se encuentre legitimado– es de clara aplicación al caso y debió haber sido tomada en cuenta por el Registro. Del mismo modo, el Decreto N° 333/1998, establece que no será de aplicación el tracto sucesivo *“Cuando los herederos prometan en venta o enajenación de acuerdo a la Ley No. 8.733, modificativas y concordantes, bienes cuyo ultimo titular registral sea el causante, siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral.”* La Registradora de Maldonado, Esc. María Noel Tobías, expresa: a) La calificación del Registro se realizó de acuerdo al criterio establecido como vinculante en la Resolución de la Dirección General de Registros N° 85/2016: cuando *“la sucesión se encuentra terminada y en condiciones de expedirse el Certificado de Resultancias de Autos, corresponde controlar su inscripción a los efectos del debido control del tracto sucesivo”*. b) En su opinión, el Decreto 333/1998 es de aplicación estricta y para casos de excepción, hablando de “herederos”. En el caso de las presentes actuaciones, algunos de los promitentes vendedores son cesionarios de derechos hereditarios y no herederos, por lo que si se aplica el Decreto 333/1998 en forma estricta, tampoco estarían habilitados para otorgar e inscribir en forma la promesa. La Comisión Asesora Registral estudió el caso planteado, recibiendo los siguientes aportes: a) Las Dras. Beatriz Gargallo y Mónica Gilardoni comparten la opinión de la Registradora. A su juicio, la inscripción de la promesa en los términos que fue instrumentada, sólo es viable si no se ha expedido el certificado de resultancias de autos, ya que de lo contrario, corresponde la aplicación de los artículos 11 inciso 2º, 17 numeral 2) y 57 de la ley 16.871. Traen a colación lo afirmado por el Esc. Daniel Ramos informando el contencioso registral que dio lugar a la Resolución N° 85/2016: *“Dada la naturaleza de la norma especial, el Decreto 333/1998, no puede derogar la ley que se reglamenta, ya que ésta dispone en el numeral 6) del artículo 17 que se inscribirán “Los certificados de resultancias de autos sucesorios, con el contenido que determine el decreto reglamentario”. Lo que la ley en el artículo 58 numeral 7) faculta, es a establecer nuevos casos distintos a los otros ya previstos en la propia ley, al expresar “los demás”. La reglamentación no puede ser contraria a lo que dispone previamente en el artículo 17 numeral 6) de la ley, ya que la inscripción del Certificado de Resultancias de Autos” tiene su propia regulación en los artículos 13 y 17 del Decreto 99/1998.”* Concluyen que existiendo declaratoria de herederos, la sucesión está terminada y corresponde exigir la previa

Dirección General de Registros  
Edificio del Notariado - 18 de julio 1730  
tel 2402 5642 - C.P. 11200  
www.digr.gub.uy

inscripción del Certificado de Resultancias de Autos respectivo. Los Escs. Carlos Milano, Daniel Cersósimo y Pablo Pérez no comparten esta conclusión. El Esc. Cersósimo reafirma lo manifestado en el dictamen N° 36/2016, en oportunidad de estudiarse el caso planteado en la Resolución N° 85 del mismo año: *"el Decreto 333/1998 ampara la posibilidad de registrar las promesas otorgadas por herederos del titular registral "siempre que el escribano actuante haga constar que son los únicos y universales herederos conocidos del titular registral" y no distingue según esté o no terminado el trámite sucesorio. Asimismo, considera que no es correcto, ni hay norma que exija al inscribiente la obtención de certificados de información para posibilitar el estudio del tracto sucesivo, ya que no es un problema del usuario que el Registro de Montevideo no tenga información que sí tiene el de Maldonado"*. Reconoce que la resolución no siguió este criterio, con el cual discrepa, al disponer que siempre que la sucesión se encuentre terminada y en condiciones de expedirse el certificado de resultancias de autos corresponde controlar su inscripción, pero en el presente caso resulta claro que la sucesión no está terminada respecto del bien objeto del negocio que se pretende inscribir, ya que el mismo no se encontraba incluido en la relación de bienes sucesorios. El Esc. Carlos Milano manifiesta que la Resolución N° 85/2016 es perfectamente compatible con el Decreto 333/98, al exigir la previa inscripción del Certificado de Resultancias de Autos toda vez que la sucesión se halla terminada, pues en ese caso no resta más que la inscripción en el Registro, pero coincide con lo manifestado por el Esc. Cersósimo, en el sentido que cuando queda pendiente la inclusión del inmueble en la relación de bienes y es necesario complementar el trámite sucesorio, éste no puede considerarse terminado. Destaca que el verdadero sentido y el objetivo perseguido por el Decreto 333/1998 fue permitir la operativa con una promesa de compraventa toda vez que los presuntos herederos desean no esperar a concretar el negocio hasta que esté terminada la sucesión. De lo contrario se cae en el círculo vicioso esgrimido con razón por la impugnante, de que no se puede inscribir la promesa porque falta inscribir el Certificado de Resultancias de Autos, pero tampoco se puede inscribir el Certificado de Resultancias de Autos porque falta la inclusión del bien en la relación de bienes. El criterio esgrimido por el Registro no tiene otra consecuencia que la de trancar la negociación, al impedir la registración de un negocio perfectamente válido y eficaz e impidiendo el nacimiento del derecho real que protege al adquirente respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior (artículo 15 de la Ley 8733). En conclusión, al no existir unanimidad de opiniones,

se pone el asunto a votación, dictaminando por mayoría de votos (Escs. Carlos Milano, Daniel Cersósimo y Pablo Pérez) que corresponde hacer lugar a la oposición interpuesta. Discordes las Dras. Beatriz Gargallo y Mónica Gilardoni por los fundamentos expuestos.- ----

**Nº 35/2017. Criterio de calificación en materia de modificaciones de Reglamentos de Copropiedad.** El Esc. Carlos Milano pone a consideración de la Comisión Asesora Registral la revisión del criterio de calificación aplicado por algunas sedes respecto a la aplicación del artículo 7º del Decreto – Ley 14560. La disposición establece que *“Compete a la asamblea de copropietarios: ... B) Resolver lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, lo que deberá ser acordado por la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representaren los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio; en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio.”* Se ha interpretado que en aplicación de las normas que rigen el tracto sucesivo, los Registros deben controlar que las mayorías referidas reflejen la titularidad registral al momento del otorgamiento de la modificación del reglamento. En efecto, se ha dado la situación práctica de que entre el día que se celebra la asamblea y el día en que efectivamente se otorga la modificación, han habido cambios en la titularidad registral de algunas unidades, lo que determina una variación en la consideración de las mayorías que –a juicio del Registro– debieron tomarse en cuenta para dicho otorgamiento. El Esc. Milano manifiesta que, a su juicio, en este caso estamos frente a un acto modificativo de otro inscripto y lo que el Registrador debe controlar es *“la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”* (art. 57 inciso 2º *in fine*). Lo que sí debe controlarse, es que se hayan logrado las mayorías especiales requeridas en la ley al momento en que se celebra la asamblea de copropietarios. La Ley 14560 atribuye a esta asamblea las potestades de decidir todo lo relativo a la modificación del reglamento de copropiedad y requiere para ello la conformación de determinadas mayorías especiales para su aprobación. Cita al respecto lo manifestado por el Esc. Roque Molla en la *“Régimen de las mayorías en la propiedad horizontal”* (Rev. AEU, vol. 80 nº 7-12, p. 251-263): *“... hay un funcionamiento de poderes que están radicados en alguien que es la Asamblea, y por el administrador, que está representando a la copropiedad. Pero esto tampoco debe hacer confundir la situación con la actuación de los representantes estatutarios de una persona jurídica, sino que es una especial situación de Derecho Privado, absolutamente clara, en la cual se confieren poderes, que por la relación*

Dirección General de Registros  
 Edificio del Mercado - 13 de julio 1730  
 tel 2402 5642 - C.P. 11200  
 www.dgrr.gub.uy

*base que tienen son irrevocables –salvo, justamente, las causales que establece la ley– a un determinado órgano que va a ejercer esos poderes por todos. De ahí, entonces que por ejemplo se le den ciertas facultades al administrador, como la de representar en juicio. ¿Y a quién representa? Se dice que al condominio, aunque en realidad representa a todos los titulares de ese inmueble”. Entonces –continúa el Esc. Milano– si hay un apoderamiento especial a favor de la persona designada en la asamblea para otorgar la escritura, ¿cuál es el momento en el cual debe tomarse en cuenta la titularidad de las unidades para verificar el cumplimiento de las mayorías especiales? Obviamente que es el día en que se celebró la asamblea, que es la única con potestades para tomar la decisión de modificar el reglamento. La titularidad que debe tomarse en cuenta es la que tenían las distintas unidades, al tiempo de la celebración de la asamblea de copropietarios, pues allí se congeló la situación para el Decreto - Ley 14560. Si con posterioridad a ella surgieron modificaciones en dicha titularidad, ellas no deben ser tenidas en cuenta por el Registro, pues hay una situación de legitimación, que habilita a pasar por el poder conferido en la asamblea de copropietarios. El Esc. Daniel Cersósimo, también expresa que debe controlarse la titularidad dominial de los comparecientes a la Asamblea, al día de efectuada ésta, sin tomar en consideración las variaciones de titularidad que se produzcan hasta la fecha del otorgamiento del Reglamento. También manifiesta que el designado para otorgar el reglamento o modificación, no tiene que ser necesariamente un copropietario, sino la persona que se designe en dicha Asamblea. Los restantes miembros de la Comisión Asesora comparten los fundamentos expresados y en consecuencia se sugiere a la Dirección General de Registros el dictado de una resolución que emita el citado criterio con carácter vinculante para todos los Registradores. UNANIMIDAD.- -----*

**Nº 36/2017. Criterios de actuación respecto a la reinscripción de la Prenda de Bosques.** El Encargado del Área Gestión de Proyectos y Auditoría, Esc. Fernando Echeverría replantea el caso tratado en el dictamen número 8/2014 de esta Comisión Asesora. Según el Decreto Nº 451/988, la reinscripción de las prendas de bosques se hace de oficio por el Registro. En la Resolución de la Dirección General de Registros Nº 242/2009, que tiene carácter vinculante, se entendió que dicho régimen era especial y por lo tanto se aplicaba la reinscripción de oficio, siendo el Registrador quien debe realizarla, antes de producirse la caducidad. El Decreto incluso dispone que para efectivizar la reinscripción, deben agregarse las fotocopias de la inscripción original. Cuando se organizó el sistema

informático, se dispuso para este tipo de prendas, el código "BO", que implica su no caducidad quinquenal, informándose durante 25 años –salvo que se cancele en forma expresa. El Esc. Echeverría plantea la necesidad de rever el tema, ya que tiene conocimiento que no todos los Registros actúan de la misma forma y determinar la forma material de proceder con las referidas reinscripciones. La Comisión Asesora analizó nuevamente el tema y considera apropiado el sistema informático en uso, no siendo necesaria la labor de fotocopiado prevista originalmente en el decreto, pues manteniendo vigente la inscripción se asegura la misma finalidad perseguida en la norma, que es proporcionar información de la prenda toda vez que sea solicitada. En conclusión, reitera la recomendación realizada en el dictamen de referencia, para que la Dirección General disponga que los diferentes Registros de Prendas sin Desplazamiento verifiquen las inscripciones de esta índole, revisando todos los biblioratos de prendas (vigentes o caducos), para retirar aquellas que sean de bosques, luego comprueben si están volcadas al sistema con el código "BO" y de no estarlo, modifiquen la base de datos en consecuencia, guardándolas en nuevos biblioratos por separado. UNANIMIDAD.- -----

Y para constancia de lo actuado, previa lectura, se otorga y firma en el lugar y fecha arriba indicados.-



The image shows four distinct handwritten signatures in black ink. The signatures are arranged in two columns. The top-left signature is a stylized, cursive mark. The top-right signature is a large, bold, cursive mark. The bottom-left signature is a cursive signature that appears to read 'Beatriz...'. The bottom-right signature is a very dense, scribbled cursive mark.